

الرقم: ٩١٦/ب ع ٢٠١٦
التاريخ: ٢٠١٦/٠٣/٢٨

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان

الموضوع : القوائم المالية لعام ٢٠١٥

بعد التحية والإحترام :-

اشارة الى الموضوع اعلاه ، نرفق لكم طيه ما يلي :-

- عدد (٢) نسختان من التقرير السنوي لعام ٢٠١٥ ، والذي سيتم توزيعه على مساهمي الشركة .
- نسخة من القوائم المالية للشركة وتقرير مدققي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥ .

وتفضلوا بقبول الاحترام

شركة اتحاد المستثمرون
العرب للتطوير العقاري



علي محمد صبر الحارثي

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٢٩ آذار ٢٠١٦

الرقم المتسلسل: ١٢٩٨

رقم الملف: ٤١٦٩٧

الجهة المختصة: المراجعة الخارجية

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2015

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات	
رقم الصفحة	البيان
3	تقرير مدقق الحسابات المستقل
4	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2015
5	قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2015
6	قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2015
7	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2015
8	قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2015
14-9	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة أعضاء الهيئة العامة لشركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري المحترمين
(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2015، وقائمة الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن اعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن إعداد نظام رقابة داخلية الذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض اعداد القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية، تستند الإجراءات المختارة إلى تقديرنا، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر نأخذ في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة وكذلك تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي

برأينا، إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2015، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية والمنتبهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

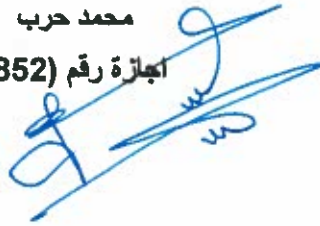
تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وهي تتفق مع القوائم المالية المدققة ونوصي بالمصادقة عليها.

KSI - Jordan

عن شركة الحدائة الدولية مدققون معتمدون

محمد حرب

أجازة رقم (852)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 28 كانون الثاني 2016

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2015

2014	2015	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>الموجودات</u>
			<u>الموجودات المتداولة</u>
200	106	3	نقد وما في حكمه
1,520	1,078	4	أرصدة مدينة أخرى
1,720	1,184		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
2,135	726	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,587,432	2,587,432		استثمارات في أراضي
2,589,567	2,588,158		مجموع الموجودات غير المتداولة
2,591,287	2,589,342		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
50,000	63,430		نعم دائنة
7,779	15,044	6	أرصدة دائنة أخرى
57,779	78,474		مجموع المطلوبات المتداولة
57,779	78,474		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
3,000,000	3,000,000		رأس المال
(466,492)	(489,132)		(الخسائر) المتراكمة
2,533,508	2,510,868		صافي حقوق الملكية
2,591,287	2,589,342		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

المدير التنفيذي

المدير العام

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2015

2014	2015	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
-	-		الإيرادات
-	-		ايرادات
-	-		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(6,000)	(5,550)		رواتب وأجور ومكافآت
(16,825)	(15,681)	7	مصاريف ادارية وعمومية
(1,341)	-		قوائد بنكية
(1,442)	(1,409)		استهلاكات
(25,608)	(22,640)		مجموع المصاريف
(25,608)	(22,640)		(خسارة) السنة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2015

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
			2014
2,559,116	(440,884)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2014
(25,608)	(25,608)	-	(خسارة) السنة
2,533,508	(466,492)	3,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2014
			2015
2,533,508	(466,492)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
(22,640)	(22,640)	-	(خسارة) السنة
2,510,868	(489,132)	3,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2015

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(25,608)	(22,640)	(خسارة) السنة
1,443	1,409	استهلاكات
(24,165)	(21,231)	(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		التغير في بنود رأس المال العامل
190	442	أرصدة مدينة أخرى
50,000	13,430	نعم دائنة
535	7,265	أرصدة دائنة أخرى
26,560	(94)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(50,014)	-	قرض
(50,014)	-	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
(23,454)	(94)	صافي التغير في رصيد النقد
23,654	200	النقد وما في حكمه بداية السنة
200	106	النقد وما في حكمه نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

1) تأسيس وغايات الشركة

أ. تأسيس الشركة

- تأسست شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة مساهمة عامة محدودة في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (398) بتاريخ 10 نيسان 2006 برأس المال البالغ قيمته (3,000,000) دينار أردني.

ب. غايات الشركة

- شراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية.
- استيراد وتصدير.
- تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة.
- استثمار اموال الشركة في المجالات العقارية.
- اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك.

2) السياسات المحاسبية الهامة

أ. اساس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

ب. اساس التحضير

تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

ج. استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية والايضاحات المرفقة بها، ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن وعليه فان النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

د. الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما اذا كان مؤشر حول التدني، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات.
- في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات.
- يتم تسجيل كافة خسائر التدني في قائمة الدخل.

هـ. النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل الى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة اشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

و. المخزون

يتم تسعير المخزون بالكلفة باستخدام طريقة متوسط الكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ز. الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالقيمة العادلة القابلة للاسترداد و بعد أخذ مخصص للديون المشكوك في تحصيلها.

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

ح. الممتلكات والمعدات

- تظهر جميع الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية، وتتضمن التكلفة التاريخية جميع المصاريف المباشرة القابلة للرسملة التي تتحملها الشركة وترتبط بالحصول على الأصل.
- يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر للأصل.

ط. المخصصات

- يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام قانوني او فعلي ناتج عن حدث سابق، وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ي. الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

- يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع عند استلام البضائع او الاستفادة من الخدمة من قبل الشركة سواء تمت مطالبتها بها من قبل المورد او لم تتم.

ك. الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض

- تظهر الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد وبعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر ادلة موضوعية كافية على ان الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقاً للاتفاق الاصيلي مع المدينين.

ل. ضريبة الدخل

- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون والانظمة والتعليمات.

م. المعاملات بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الاجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية بالدينار الأردني بتاريخ القوائم المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الاجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الاردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في قائمة الدخل.

ن. عقود الإيجار

- يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر، ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.
- يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الأعمال خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

ش. الاستثمارات في الأراضي

- يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة (2,587,432) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1,270,738) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1,316,694) دينار أردني.
- بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الاراضي وفقاً لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغاً وقدره (2,868,249) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2015 وعليه فإن فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغاً قدره (280,817) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2015.

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
200	106	(3) نقد وما في حكمه
		البنك التجاري الأردني فرع ماركا
200	106	المجموع
2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
780	838	(4) ارصدة مدينة أخرى
640	140	نعم موظفين
100	100	مصاريف مدفوعة مقدماً
		تأمينات مستردة
1,520	1,078	المجموع

شركة
اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

المجموع	لوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	ممتلكات ومعدات - بالصافي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	(5) <u>الكلية</u>
22,560	150	1,194	3,225	7,535	10,456	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
22,560	150	1,194	3,225	7,535	10,456	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015
20,425	149	1,109	2,753	7,507	8,907	<u>الإستهلاك المتراكم</u>
1,409	-	39	308	17	1,045	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
21,834	149	1,148	3,061	7,524	9,952	استهلاك السنة
						الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015
726	1	46	164	11	504	<u>صافي القيمة الدفترية</u>
2,135	1	85	472	28	1,549	كما في 31 كانون الأول 2015
						كما في 31 كانون الأول 2014

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
1,119	8,384	(6) أرصدة دائنة أخرى
6,660	6,660	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
		امانات اكتتابات المساهمين
7,779	15,044	المجموع
2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
7,369	5,693	(7) مصاريف ادارية وعمومية
5,000	5,000	رسوم واشتراكات
1,860	1,860	إيجار
668	980	اتعاب مهنية واستشارات
788	902	مياه وكهرباء
548	640	بريد وبرق وهاتف
387	433	دعاية وإعلان
70	60	قرطاسية ومطبوعات
46	26	صيانة
89	87	ضيافة ونظافة
		أخرى
16,825	15,681	المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية

(8) الابدوات المالية

أ. القيمة العادلة

ان القيمة الدفترية للاصول والالتزامات المالية تساوي تقريباً قيمتها العادلة.

ب. مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، وتضم المخاطر التالية:

1- مخاطر العملة

تعرف مخاطرة العملة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

- ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر العملة

2- مخاطر سعر المراهجة

تعرف مخاطرة سعر المراهجة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المراهجة في السوق.

- ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المراهجة.

3- مخاطر السعر الاخرى

تعرف مخاطرة السعر الاخرى بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة أو مخاطرة العملة)، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداة المالية أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر في كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.

- ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الاخرى.

4- مخاطر الائتمان

تعرف مخاطرة الائتمان بأنها مخاطرة اخفاق أحد أطراف الاداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر.

- تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.

5- مخاطر السيولة

تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة إلى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالادوات المالية.

- ان الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

(9) إعادة التصنيف

- تم إعادة تصنيف بنود السنة السابقة لتتلائم بالمقارنة مع بنود السنة الحالية.

(10) المصادقة على القوائم المالية

- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 11 شباط 2016.